

12. 8. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

O účinnosti nového stavebního zákona

Nový stavební zákon i s přidruženým zákonem, který na novou kodifikaci stavebního práva reaguje, bude v nejbližších dnech vydán ve sbírce zákonů, jelikož je prezident podepsal 15. 7. 2021. Jednou z prvních otázek, která mnohé napadne je: „Od kdy se bude používat?“

Nový stavební zákon ve schváleném znění obsahuje celkem 4 momenty účinnosti:

1. den následující po dni vyhlášení zákona,
2. 1. 1. 2022,
3. 1. 1. 2023, a
4. 1. 7. 2023.

S prvním dnem po vyhlášení nového stavebního zákona se prodlužuje do 31. 12. 2028 lhůta, která byla ve stávajícím zákoně č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon 2006“) stanovena pro pořízení nové územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu schválených před 1. 1. 2007, tedy ještě za účinnosti zákona č. [50/1976](#) Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákona 1976“), a která byla opakovaně prodlužována, naposledy do konce roku 2022. Územní rozvojový plán, který má být vydán podle stavebního zákona 2006, má být považován za územní rozvojový plán podle nového stavebního zákona.

Ve stejném okamžiku pozbývají platnosti ty části územně plánovací dokumentace, které podle nového stavebního zákona nemohou být její součástí, a dále pozbývají platnosti stavební uzávěry vydané podle stavebního zákona 1976. Obě tato ustanovení mají potenciál způsobit chaos v územním plánování, jelikož s ohledem na velmi krátkou legisvakanci lhůtu není možné na tyto změny pružně reagovat - např. vydání nové stavební uzávěry v současné době trvá 1 - 2 roky.

Od 1. 1. 2022 se zřizuje nová soustava státní stavební správy - Nejvyšší stavební úřad se sídlem v Ostravě, Specializovaný a odvolací stavební úřad se sídlem v Praze a Krajské stavební úřady. Po přechodnou dobu tak budou vedle sebe existovat stávající stavební úřady a nové stavební úřady. Nové stavební úřady se však především budou nejprve soustředit na vybudování své struktury, kterou má vytvářet Nejvyšší stavební úřad. Vymezení pracovišť krajských stavebních úřadů bude vycházet ze stavu k 31. 12. 2020. K tomu ve vymezených případech přejdou na Nejvyšší stavební úřad úředníci ministerstev a jiných správních úřadů, jejichž úkoly a činnosti podle nového stavebního zákona spadají do působnosti Nejvyššího stavebního úřadu.

Od 1. 1. 2023 je pak možné zahájit další krok vytváření struktury státní stavební správy, a to řešení přechodu stávajících úředníků stavební úřadů pod územně samosprávnými celky uzavíráním trojstranných dohod mezi úředníkem, Nejvyšším stavením úřadem a územně samosprávným celkem, který dosud úředníka zaměstnával.

Od 1. 7. 2023 je pak celý nový stavební zákon v účinnosti, a jedná se tak o ostrý start podle nové úpravy. Řízení zahájená před tímto datem dokončí nové stavební úřady podle nového stavebního zákona, avšak dříve vydaná závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, případná rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a jiná vyjádření

nepřekoumá a považuje je za podklad podle nové stavebního zákona. Pro neskončená řízení zahájená do 30. 6. 2023 podle stavebního zákona 2006 a řízení zahájená podle nového stavebního zákona do 31. 7. 2023 platí, že lhůty pro vydání rozhodnutí a provedení úkonů jsou prodlouženy na dvojnásobek.

Zákon, který v souvislosti s vyhlášením nového stavebního zákona novelizuje související zákony, upravuje celkem 3 okamžiky účinnosti:

1. první den kalendářního měsíce následujícího po dni vyhlášení,
2. 1. 1. 2022, a
3. 1. 7. 2023.

Od prvního dne kalendářního měsíce následující po dni vyhlášení zákona dochází na poli ochrany zemědělského půdního fondu k vymezení veřejného zájmu na zadržení vody v krajině a u posuzování vlivů na životní prostředí dochází k dílčím úpravám v reakci na námítky Evropské komise.

Od 1. 1. 2022 nabývají účinnosti ustanovení týkající se změny způsobu vytápění budovy připojené na soustavu zásobování tepelnou energií v oblasti hospodaření s energií a energetiky. Zároveň dochází k dílčím úpravám v ochraně ovzduší, zejména formulačním.

Od 1. 7. 2023 nabývá zákon účinnosti ve zbytku a dochází tak v důsledku inkorporace některých činností pod stavební úřady k novelizacím v oblastech požární ochrany, státní památkové péči, ochrany a využití nerostného bohatství, hornické činnosti, geologických pracích, ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, daní z nemovitých věcí, výkonu povolání autorizovaných architektů, inženýrů a techniků, daní z příjmů, zeměměřictví, drah, vnitrozemské plavby, lesů, pozemních komunikací, civilního letectví, oceňování majetku, veterinární péče, nouzových zásob ropy, zajišťování obrany ČR, integrovaného záchranného systému, ochrany veřejného zdraví, hospodaření s energií, energetiky, pohřebnictví, státních hranic, posuzování vlivů na životní prostředí, lázeňství, vod, vodovodů a kanalizací, myslivosti, integrované prevence, pozemkových úprav, soudního řádu správního, daní z přidané hodnoty, archivnictví, správních poplatků, elektronických komunikací, inspekce práce, vyvlastnění, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, pohonných hmot, elektronických úkonů, základních registrů, nakládání s těžebním odpadem, urychlení výstavby vybraných staveb, finanční a celní správy, ochrany ovzduší, Státního pozemkového úřadu, státní služby, pyrotechniky, prevence závažných havárií, celnictví, atomového zákona, elektronických komunikací a odpadů. Z uvedeného výčtu je pak nejlépe patrné, kam až sahá problematika stavebního práva, a proč se tolik diskutovalo o nutnosti její nové úpravy.

Nakolik bude nástup účinnosti nového stavebního zákona a s ním přidruženého zákona trpět „porodními bolestmi“ ukáže jen čas. V tuto chvíli je již velmi pravděpodobné, že největší výzvou bude období od jara 2023, kdy budou stávající stavební úřady ukončovat a předávat svou činnost na nové státní stavební úřady. Další otázkou pak je, kolikrát bude do nového stavebního zákona legislativně zasaženo před jeho ostrým startem.



JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.,
advokát a partner



Mgr. Přemysl Šanovec



[KGS legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: info@kgslegal.cz



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)